



TAI SANG LAND DEVELOPMENT LIMITED

大生地產發展有限公司

(根據公司條例在香港註冊成立)

二 零 零 三 年 度 中 期 業 績

一. 集團中期業績

大生地產發展有限公司(「本公司」)董事會宣佈本公司及附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零三年六月三十日止六個月未經審核綜合業績如下：

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月	
		二零零三年	二零零二年
		港幣千元	港幣千元
營業額	一	99,077	100,164
銷售成本		(25,717)	(23,075)
毛利		73,360	77,089
行政費用		(24,254)	(24,408)
其他經營開支(淨額)		(14,384)	(16,836)
經營溢利	二	34,722	35,845
財務費用	三	(10,224)	(11,170)
除稅前溢利		24,498	24,675
稅項	四	(7,743)	(4,851)
除稅後溢利		16,755	19,824
少數股東權益		(1,373)	(1,368)
股東應佔溢利		15,382	18,456
中期股息	五	12,945	17,260
每股盈利	六	港幣5.3仙	港幣6.4仙

附註：

(一) 營業額、收入及分項資料

集團主要業務為投資控股、物業投資、物業租賃、物業發展、地產管理及代理與分銷高爾夫產品。本集團按各主要業務及經營市場之營業額及業績分析如下：

業務分項

	截至二零零三年六月三十日止六個月				
	物業租賃 港幣千元	物業 有關服務 港幣千元	高爾夫 產品銷售 港幣千元	其他 港幣千元	集團 港幣千元
營業額					
總收入	85,661	6,568	7,636	875	100,740
分項間之收入	—	(1,663)	—	—	(1,663)
外界收入	<u>85,661</u>	<u>4,905</u>	<u>7,636</u>	<u>875</u>	<u>99,077</u>
分項業績	<u>57,062</u>	<u>2,911</u>	<u>(1,872)</u>	<u>875</u>	<u>58,976</u>
未分配成本					(24,254)
經營溢利					34,722
財務費用					(10,224)
除稅前溢利					<u>24,498</u>
	截至二零零二年六月三十日止六個月				
	物業租賃 港幣千元	物業 有關服務 港幣千元	高爾夫 產品銷售 港幣千元	其他 港幣千元	集團 港幣千元
營業額					
總收入	90,413	6,552	3,767	1,079	101,811
分項間之收入	—	(1,647)	—	—	(1,647)
外界收入	<u>90,413</u>	<u>4,905</u>	<u>3,767</u>	<u>1,079</u>	<u>100,164</u>
分項業績	<u>60,618</u>	<u>2,692</u>	<u>(1,636)</u>	<u>(1,421)</u>	<u>60,253</u>
未分配成本					(24,408)
經營溢利					35,845
財務費用					(11,170)
除稅前溢利					<u>24,675</u>

區域分項

	截至六月三十日止六個月			
	營業額		分項業績	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
香港	65,244	65,493	46,399	42,276
北美	33,833	34,671	12,577	17,977
	<u>99,077</u>	<u>100,164</u>	<u>58,976</u>	<u>60,253</u>

(二) 經營溢利

經營溢利經計入及扣除下列收支項目：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
收入：		
租金總收益		
— 投資物業	76,377	80,627
— 供轉售之土地樓房	9,284	9,786
上市證券投資股息收益	661	669
出售其他固定資產收益	89	—
利息收益	213	338
	<u>76,377</u>	<u>80,627</u>
支出：		
商譽攤銷	808	808
貨物銷售成本	4,518	2,147
折舊	2,800	2,663
出售其他固定資產虧損	—	35
土地樓房營業租約之租金	1,096	539
租務開支		
— 投資物業	16,259	16,330
— 供轉售之土地樓房	2,101	1,798
呆賬撥備	77	2,527
員工開支(其中包括董事 薪酬及退休保障成本)	20,545	21,385
	<u>20,545</u>	<u>21,385</u>

(三) 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零零三年	二零零二年
	港幣千元	港幣千元
利息支出		
— 須於五年內悉數償還之		
銀行貸款及透支	9,061	9,682
— 毋須於五年內悉數償還之		
銀行貸款	1,127	1,614
其他附帶借貸成本	490	437
	<u>10,678</u>	<u>11,733</u>
於發展中物業已資本化	(454)	(563)
	<u>10,224</u>	<u>11,170</u>

(四) 稅項

香港利得稅準備按本期內估計應課稅溢利依稅率百分之十七點五(二零零二年：百分之十六)計算。於二零零三年，政府將二零零三／二零零四財政年度之利得稅稅率由百分之十六提高至百分之十七點五。估計海外附屬公司在此期間內無應課稅溢利，故毋須提撥海外稅項準備(二零零二年：無)。

在綜合損益賬支銷之稅項如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零三年	二零零二年
	港幣千元	港幣千元
當期稅項		
— 香港利得稅	3,674	3,467
遞延稅項暫時差異的		
產生及轉回(附註)	1,113	1,384
稅率提高產生之遞延稅項	2,956	—
	<u>7,743</u>	<u>4,851</u>

附註：

採納新訂之香港會計實務準則第12號「所得稅」構成會計政策之變動並已追溯應用，故比較數字已重列以符合經修訂之政策。是項調整導致截至二零零二年六月三十日止六個月之稅項增加港幣1,384,000元，而除稅後溢利則減少港幣1,384,000元。

(五) 中期股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零零三年	二零零二年
	港幣千元	港幣千元
擬派中期股息每股普通股港幣四點五仙 (二零零二年：港幣六仙)	<u>12,945</u>	<u>17,260</u>

(六) 每股盈利

每股盈利乃按本期內股東應佔溢利港幣15,382,000元(二零零二年：港幣18,456,000元)及發行普通股287,669,676(二零零二年：287,669,676)股計算。

二. 中期股息及紀錄日

本公司董事會議決派發中期股息每股港幣四點五仙(二零零二年：港幣六仙)，並於二零零三年十月八日派發予二零零三年九月三十日停止辦公時(「紀錄日」)登記在股東名冊上之股東。為確保能享有收取中期股息之權利，請於二零零三年九月三十日星期二下午四時前將股份之過戶文件連同有關股票送往本公司股票過戶登記處香港中央證券登記有限公司，香港灣仔皇后大道東一八三號合和中心十七樓，辦理登記手續。

三. 管理層討論與分析

(甲) 業務回顧及展望

集團稅前溢利為港幣二千四百五十萬元，比對去年同期稅前溢利則為港幣二千四百七十萬元。比對去年同期，期內物業租賃盈利貢獻減少港幣三百六十萬元。而期內之其他營運虧損減少港幣二百三十萬元以及利息支出減少港幣九十五萬元，正補償該盈利損失。

香港方面，二零零三年上半年度租金收入保持於港幣六千萬元水平，除寫字樓外，集團物業出租率接近全部租出。但下半年度租賃收益將輕微下調。

美國Montgomery Plaza之物業出租率由二零零二年年末之百分之九十下滑至二零零三年年中之百分之八十六。因此，Montgomery Plaza之租金收入比對去年同期下跌港幣四百五十萬元。雖然，有跡象顯示美國寫字樓市道已處谷底，預期Montgomery Plaza二零零三年下半年度租金收入仍會繼續下調。

(乙) 集團流動資產及財務資源

於有關期間內，集團整體銀行借貸減少港幣一千八百萬元至港幣四億七千九百萬元。股東權益減少港幣八千二百萬元至港幣十七億二千八百萬元，而長期銀行貸款於二零零三年六月三十日為港幣四億二千萬元(二零零二年十二月三十一日：港幣四億三千四百萬元)。債項與股東權益比率為百分之二十八(二零零二年十二月三十一日：百分之二十七)。現有銀行之信貸額足以應付集團一般營運資金所需。集團之財務情況仍保持彈性及隱健。

(丙) 資本結構

集團資本結構一如去年年報般並無重大更改。集團借貸主要以港元或美元為幣值，故無重大滙率風險。

集團長期負債將於以下期間到期償還：

	二零零三年 六月三十日 港幣千元	二零零二年 十二月三十一日 港幣千元
— 一年內	28,919	29,277
— 第二年內	215,966	213,580
— 第三年至五年內(包括首尾兩年)	154,000	161,500
— 第五年後	21,250	30,000
	<u>420,135</u>	<u>434,357</u>

集團全數銀行貸款是以若干物業賬面淨值合共港幣十四億七千九百萬元(二零零二年十二月三十一日：港幣十五億三千七百萬元)連同該等物業之租金收入作抵押。

(丁) 所持重大投資及其表現與前景

集團主要住宅物業山頂白加道一號之地基工程將於年底完成，整個發展項目預期於二零零四年竣工。

高爾夫球數碼影視設備及練習軟件貿易等業務之營業額為港幣七百六十萬元，比對去年同期之港幣三百八十萬元上升一倍。但二零零三年上半年度仍錄得港幣一百九十萬元之營運虧損。集團正評估該等業務之營運。

(戊) 僱員人數及薪酬

於二零零三年六月三十日，集團全職僱員人數(連董事)為一百八十人，除薪金外，其他福利包括酌情花紅、保險、醫療和強制性公積金計劃。

四. 購回、出售或贖回本公司之股份

期內，本公司並無贖回本公司之股份。本公司及其附屬公司亦無購回或出售本公司之股份。

五. 最佳應用守則規定

期內，除下述情況外，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司之證券上市規則（「上市規則」）所載之最佳應用守則。

本公司之獨立非執行董事並無明確任期，彼等須根據本公司之組織章程，於本公司之股東週年常會上輪席告退，並重選連任。

六. 審核委員會

審核委員會於一九九九年四月九日成立。獨立非執行董事張永銳先生及周國勳先生已獲委任為該審核委員會成員。審核委員會已審閱本公司截至二零零三年六月三十日止未經審核中期財務報告。

七. 財務資料之詳情

根據上市規則附錄十六第46(1)段至46(6)段規定列載有關業績公佈詳情之所有資料，將於適當時間刊登於香港聯合交易所有限公司網頁內。

承董事會命
主席
馬清偉

香港，二零零三年九月十日

股票過戶登記處

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔皇后大道東一八三號合和中心十七樓

請同時參閱本公布於香港經濟日報及星島刊登的內容。